

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Datele, informatiile si valorile reflectate in procesul de analiza si diagnostic si cele determinate in procesul de evaluare, l-au condus pe evaluator, care nu a avut in vedere informatii, clauze contractuale sau daune-interese, altele decât cele prezentate explicit in cuprinsul prezentului raport de evaluare, la data de referinta a evaluarii, la urmatoarele concluzii:

<i>Obiectiv: Imobil Complex Cocor - hotel, restaurant, piscina, anexa restaurant si cladire multifunctionala (constructii+teren)</i>		
<i>Amplasare : statiunea Neptun, jud. Constanta</i>		
<i>Proprietar: S.C. COCOR TURISM S.A.</i>		
<i>Utilizator: SC COCOR TURISM SA</i>		
<i>Drept evaluat: dreptul deplin de proprietate asupra constructiilor si terenului</i>		
<i>Scopul evaluarii: determinarea valorii juste a constructiilor si a terenului pentru inscrierea in contabilitate</i>		
<i>Data de referinta a evaluarii: 31.12.2010</i>		
<i>Curs de referinta B.N.R. : 3,2045 LEI/USD si 4,2848 LEI/EUR.</i>		

Teren:

<i>Suprafata teren</i>	<i>(mp)</i>	<i>17.569,94</i>
<i>Valoare de piata teren</i>	<i>(LEI)</i>	<i>7 905 000</i>

Constructii contul 212:

Descriere constructii: Hotel corpurile A si B, respectiv constructiile C1 si C2: Constructii cu regim de inaltime P+3E, cu fundatii continue din beton armat, structura de rezistenta din beton armat (stalpi si grinzi), inchideri si compartimentari din zidarie de caramida, plansee din beton armat turnat monolit si acoperis terasa necirculabila din beton armat cu hidroizolatie din carton asfaltat. Finisajele exterioare sunt din tencuieli driscuite fin si zugraveli lavabile. Cele interioare sunt superioare, de actualitate, avand in vedere faptul ca hotelul a fost renovat si modernizat in cursul anului 2003, respectiv tavane din gips carton si cu zugraveli decorative la pereti si lavabile la tavane, placaje din faianta in grupurile sanitare si pardoseli din gresie in camere, bai si pe holuri, pardoseli din gresie in receptie si in bar si plafoane si scafe din gips carton.

Tamplaria interioara este din lemn (noua) si cea exterioara este partial din aluminiu cu geam termopan in spatiile comune si din PVC cu geam termopan in camere. Apa calda menajera este asigurata de o centrala termica proprie pe motorina.

Accesul principal in hotel se realizeaza pe latura vestica, prin corpul de legatura C3. In receptie este un bar cu o capacitate de cca. 10 locuri, dar care are capacitate de deservire si a spatiilor de odihna din receptie. Toate cele 234 de camere de cate 2 locuri (din cele doua corpuri de cladire C1 si C2) au balcoane.

Corpul de legatura C3: Constructie cu regim de inaltime S+P+3E, cu fundatii continue din beton, structura de rezistenta pe cadre, cu inchideri si compartimentari din zidarie de bca si acoperis terasa necirculabila din beton armat cu hidroizolatie din carton asfaltat. Finisajele interioare si exterioare sunt similare cu cele de la corpurile C1 si C2. Cladirea finalizata in anul 2005 are urmatoarele functiuni:

- subsol: centrala termica, statie hidrofor, grup electrogen, spalatorie, depozit, scara de acces si lift de marfa.*
- parter: extindere zona receptie-intrare, zona de circulatie care face legatura cu restaurantul, grupuri*
- etaj 1: birou si secretariat deasupra intrarii la receptie, patru apartamente si spatiile de circulatie aferente*
- etaj 2: birou, patru apartamente si spatiile de circulatie aferente.*

Restaurant C4: Constructie independenta cu regim de inaltime parter, cu fundatii continue din beton si izolate tip pahar sub stalpi, stalpi prefabricati din beton armat, console din beton armat la partea superioara a stalpilor, acoperis din chesoane din beton armat cu hidroizolatie din carton bitumat initial, inchideri din zidarie de caramida si tamplarie din aluminiu cu geam termopan si compartimentari din zidarie de caramida. Amenajarile interioare au fost executate in 2 etape.

In perioada 2003-2005 au fost inlocuite instalatiile sanitare si electrice, tamplaria interioara si exterioara, au fost executate pardoseli din gresie, placari cu faianta in bucatarie si in grupurile sanitare, La interior s-a montat un nou plafon fals din gipscarton pentru a masca instalatiile de climatizare, placari cu piatra si zugraveli lavabile la exterior,

Pentru a rezolva problema termoizolatiei si a hidroizolatiei la acoperis a fost realizata o sarpanta metalica peste care s-au asezat panouri termoizolante tip sandwich Kingspan. In 2008 au fost finalizate lucrarile pentru : placari partiale la pereti cu piatra Baia, mici compartimentari din rigips, scafe si spoturi, perete sticla si zugraveli lavabile , iar la exterior s-a realizat hidroizolatia cu sistem de protectie - lamele luxalon.

Restaurantul este prevazut cu instalatie de ventilare-climatizare noua, recent inlocuita in scopul asigurarii unei functionari permanente. Totodata restaurantul are toate dotarile necesara functionarii (inclusiv camere frigorifice in bucatarie).

Restaurantul este clasificat la 4 stele si are un numar de 350 locuri, din care: 200 locuri in saloane si 150 locuri pe terasa acoperita (care se inchide cu tamplarie din aluminiu cu geam termopan in extrasezon.

Piscine C6: In curtea interioara a complexului exista si doua piscine cu toate instalatiile si echipamentele necesare functionarii, una rotunda ce copii si a doua dreptunghiulara pentru adulti).

Bar C7: barul acoperit si terasa descoperita aferenta au fost construite in anul 2004, pentru a deservi piscina si este utilizat doar sezonier.

Uzura fizica, functionala si morala Uzura fizica, a constructiilor vechi, este mica in raport cu durata de viata consumata, datorita lucrarilor de reparatii, renovare si modernizare realizate in ultimii ani. Uzura fizica a constructiilor noi este in concordanta cu "varsta" acestora.

Data punerii in functiune	estimata 1970 pentru hotel (C1 si C2), restaurant C4 si piscina C6, 2005 pentru Corpul de legatura C3 si pentru Barul piscina C7; 2007 - parcare; 2009 - pentru cladirea multifunctionala C5 si magazii.
----------------------------------	--

Suprafata construita la sol restaurant	(mp)	1644,00
Suprafata construita la sol hotel	(mp)	2400,00
Suprafata construita desfasurata hotel	(mp)	10228,00

Constructii contul 231:

Cladirea multifunctionala C5: Constructii cu regim de inaltime S + subpanta subsol + P+3E+E4 (et tehnic), cu fundatii din beton armat, structura de rezistenta din beton armat (stalpi si grinzi), inchideri la fatade din zidarie POROTHERM, pereti cortina pe structura din aluminiu cu geam termopan, compartimentari din gips - carton pe structura metalica usoara, panouri din sticla si partial zidarie de caramida, plansee din beton armat si acoperis terasa necirculabila din beton armat cu hidroizolatie din carton asfaltat. Finisajele exterioare sunt din placaj cu panouri din aluminiu, placaj cu piatra naturala, balustrade de sticla securizata pe structura de perete cortina, lamele din aluminiu pe structura metalica. Cele interioare sunt superioare, de actualitate, respectiv tavane din gipscarton, cu scafe si fante si cu zugraveli decorative la pereti si lavabile, placaje din faianta in grupurile sanitare si pardoseli din gresie si parchet de stejar sau lemn exotic, marmura.

Piscina SPA - desi este parte integranta a constructiei C5, situata la etajul 3 al acesteia, se va evalua separat avand pozitie separata in evidentele contabile ale beneficiarului lucrarilor.

Caracteristici tehnice: fiind o piscina speciala din mai multe puncte de vedere, in primul rand pentru ca este asezata la ultimul etaj al unei cladiri, la o inaltime deasupra solului de cca. 15 m, deasupra camerelor de tratament si recreere de la etajele inferioare, ii confera un statut de unicat. Structura metalica pe care a fost executata turnarea betonului asigura structura de rezistenta

Suprafata construita desfasurata cladire multifunctionala	(mp)	4824,00
--	------	---------

CONSTRUCTII - CONT 212

VALOARE DE INVENTAR	(LEI)	12 688 200
VALOAREA RAMASA DE AMORTIZAT	(LEI)	10 245 063
VALOARE DETERMINATA PRIN COSTURI	(LEI)	17 221 866
DETERMINAREA VALORII PRIN DCF	(LEI)	10 346 292
VALOARE JUSTA	(LEI)	10 679 843

CONSTRUCTII - CONT 231

VALOARE DE INVENTAR	(LEI)	26 992 661
VALOAREA RAMASA DE AMORTIZAT	(LEI)	26 992 661
VALOARE DETERMINATA PRIN COSTURI	(LEI)	20 092 513
VALOARE JUSTA	(LEI)	20 092 513

TEREN - SUPRAFATA TOTALA 17 569,94MP

VALOARE DE INVENTAR	(LEI)	7 711 150
VALOAREA RAMASA DE AMORTIZAT	(LEI)	7 711 150
VALOARE DETERMINATA PRIN COSTURI	(LEI)	7 905 000
VALOARE JUSTA	(LEI)	7 905 000

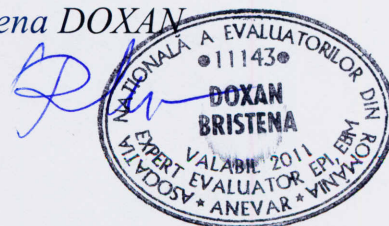
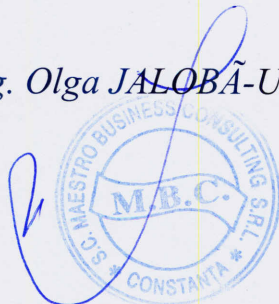
Abordarea acestei evaluarii a avut la baza recomandarilor Standardului International de Evaluare nr. 12- GN12 "Evaluarea proprietatilor generatoare de afaceri PGA" . Proprietatile precum "hoteluri, statii de benzina, restaurante, care in mod uzual , se tranzactioneaza pe piata ca fiind entitati in functiune.

Toate valorile sunt calculate in valoarea constantă a monedei nationale la data de referință a evaluarii (proces neinflaționist), nu includ TVA si nu au in vedere cheltuieli sau taxe implicate de contractul dintre partile interesate de negocierea

Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte pareri, sustinând oricare alta dintre valorile de evaluare determinate sau orice alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

ing. Olga JALOBĂ-UDOR

ec. Bristena DOXAN



09.02.2011

S.C. COCOR TURISM S.A.		Raport de evaluare				
		Complex Cocor, statiunea Neptun, jud. Constanta				
BUGET PREVIZIONAL DE VENITURI SI CHELTUIELI; CALCULUL COEFICIENTULUI DE UTILIZARE						
anul	2010	2011	2012	2013	2014	2015
VENITURI DEPARTAMENTALE						LEI
DEP. camere	4.135.000	4.176.350	4.301.641	4.516.723	4.742.559	4.979.687
DEP. Alimentatie	2.435.000	2.459.350	2.533.131	2.659.787	2.792.776	2.932.415
Alte venituri	910.000	919.100	946.673	994.007	1.043.707	1.095.892
Alte venituri chirii - non hotel	306.000	306.000	306.000	306.000	306.000	306.000
TOTAL VENITURI DEPARTAMENTALE	7.786.000	7.863.860	8.087.444	8.476.516	8.885.042	9.313.994
						100%
CHELTUIELI DEPARTAMENTALE						
DEP. Camere	1.052.439	1.052.439	1.084.012	1.138.213	1.195.123	1.254.880
DEP. Alimentatie	1.181.736	1.181.736	1.217.188	1.278.047	1.341.950	1.409.047
Cheltuieli cf. "altor venituri"	98.817	98.817	40.000	42.000	44.100	46.303
Alte profituri chirii non -hotel	1.114	1.114	0	1.114	1.114	1.114
TOTAL CHELTUIELI DEPARTAMENTALE	2.334.106	2.334.106	2.342.314	2.459.374	2.582.287	2.711.346
						29%
PROFITURI DEPARTAMENTALE						
DEP. Camere	3.082.561	3.123.911	3.217.628	3.378.510	3.547.435	3.724.807
DEP. Alimentatie	1.253.264	1.277.614	1.315.942	1.381.740	1.450.827	1.523.368
Profit "Alte venituri" hotel	811.183	820.283	906.673	932.007	999.607	1.049.587
"Alte venituri" non -hotel	304.886	304.886	304.886	304.886	304.886	304.886
TOTAL PROFITURI DEPARTAMENTALE	5.451.894	5.526.694	5.745.130	6.017.142	6.302.755	6.602.648
						71%
CHELTUIELI NEREPARTIZATE						
Cheltuieli administrative	148.575	148.575	148.575	148.575	148.575	148.575
Cheltuieli de vanzari	53.793	53.793	53.793	53.793	53.793	53.793
Cheltuieli promovare si marketing	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100	9.100
Cheltuieli resurse umane	1.809.608	1.809.608	1.863.896	1.863.896	1.863.896	1.863.896
Cheltuieli IT	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli intretinere+reparatii	1.076.182	1.076.182	1.076.182	1.076.182	1.076.182	1.076.182
Cheltuieli utilitati	584.226	584.226	584.226	584.226	584.226	584.226
TOTAL CHELTUIELI NEREPARTIZATE	3.681.484	3.681.484	3.735.772	3.735.772	3.735.772	3.735.772
						44,1%
TOTAL CHELTUIELI GENERALE	6.015.590	6.015.590	6.078.086	6.195.147	6.318.060	6.447.118
PROFIT OPERATIONAL BRUT	1.770.410	1.845.210	2.009.358	2.281.370	2.566.982	2.866.876
						29%
PROFIT OPERATIONAL	1.770.410	1.845.210	2.009.358	2.281.370	2.566.982	2.866.876
CHELTUIELI FIXE						
Impozite si taxe	132.848	132.848	132.848	132.848	132.848	132.848
Amortizarea mijloacelor fixe	1.081.027	1.081.027	1.081.027	1.081.027	1.081.027	1.081.027
Asignare	26.661	26.661	26.661	26.661	26.661	26.661
alte cheltuieli	431.637	431.637	431.637	431.637	431.637	431.637
TOTAL ALTE CHELTUIELI DIRECTE	1.672.173	1.672.173	1.672.173	1.672.173	1.672.173	1.672.173
PROFIT DIN EXPLOATARE	98.237	173.037	337.185	609.197	894.809	1.194.703
investitii	0	0	0	0	0	0
variatia fondului de rulment	0	0	0	0	0	0
Ebitda	1.221.633	1.385.781	1.657.793	1.943.406	2.243.299	2.647.118
Pentru din exploatare+ amortizare						
Factor de actualizare la rata de CF brut actualizat	13,5%	0,8811	0,7763	0,6839	0,6026	0,5309
Fluxuri cumulate		1.076.329	1.075.729	1.133.816	1.171.062	1.190.989
Valoarea terminala	5.647.926 LEI					
Valoarea terminala actualizata	8.849.651 LEI					
VALOARE UGN (IAS 36)	4.698.366 LEI					
Fond de rulment	10.346.292 LEI					
imobilizari necorporale	-330.108 LEI					
VALOARE UTILIZARE IMOB CORPORALE	10.676.400 LEI					
COST DE INLOCUIRE	17.221.866 LEI					
COEF. DE UTILIZARE Ius 36	62%					



Determinarea valorii juste

Denumire	Valoare de inventar	Valoarea ramasa de amortizata	Ka	Valoarea ramasa actualizata	Valoarea estimata prin costuri	Coefficient de utilizare	Valoare justa
HOTEL - C1+C2+C3	10.407.521,00	8.660.804,12			13.606.909,00	0,62	8.436.284,00
PISCINA - C6					380.414,00	0,62	235.857,00
BAR PISCINA - C7					47.288,00	0,62	29.319,00
CASUTA PISCINA	13.743,31	6.012,67			6.013,00	1,00	6.013,00
TOTAL I	10.421.264,31	8.666.816,79	1,1373	9.856.861,00	14.040.624,00	0,62	8.707.473,00
RESTAURANT - C4	2.266.936,00	1.578.246,64	1,1308	1.784.681,00	3.181.242,00	0,62	1.972.370,00
Total cont 212	12.688.200,31	10.245.063,43		11.641.542,00	17.221.866,00	0,62	10.679.843,00
	25.503.035,62	25.503.035,62	1,00	25.503.036,00	18.602.888,00	1,00	18.602.888,00
CLADIRE MULTIFUNCTIONALA C5							
PISCINA SPA	685.678,50	685.678,50	1,00	685.679,00	685.679,00	1,00	685.679,00
POST TRANSFORMARE	235.601,85	235.601,85	1,00	235.602,00	235.602,00	1,00	235.602,00
MAGAZIE	38.437,21	38.437,21	1,00	38.437,00	38.437,00	1,00	38.437,00
PARCARE	282.963,29	282.963,29	1,00	282.963,00	282.963,00	1,00	282.963,00
LIFTURI	246.944,18	246.944,18	1,00	246.944,00	246.944,00	1,00	246.944,00
TOTAL 231	26.992.660,65	26.992.660,65		26.992.661,00	20.092.513,00		20.092.513,00
TEREN 211	7.711.150,10	7.711.150,10	1,1308	8.719.769,00	7.905.000,00		7.905.000,00
TOTAL GENERAL	47.392.011,06	44.948.874,18		47.353.972,00	45.219.379,00		38.677.356,00

